דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 19 באפריל, 2024

מספר מינוי: 1150-2023

ערר מס': 9007/22

לכבוד
ועדת הערר לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה
<u>מחוז ירושלים</u>

בעניין: **בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ**
ע"י עוה"ד עזרא קוקיא
וע"י מר אלעד הרמן, מהנדס בניין ושמאי מקרקעין **<u>העוררת</u>**

- נגד -

הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
ע"י עוה"ד אמיר בירנבוים
וע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין **<u>המשיבה</u>**

<u>שומה מייעצת – פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה</u>

גוש שומה 30037 חלקה 128 [1], תתי-חלקה 6 ו-7

מגרש עפ"י תכנית 101-0178129

רחוב גרשון אגרון 1, פינת רחוב המלך ג'ורג' 59

ירושלים

1. <u>המינוי</u>

ביום 22/05/2023 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מייעצת בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. <u>מטרת המינוי</u>

מטרת השומה המייעצת הינה לבחון קיומה של פגיעה ככל שישנה, ושיעורה, בנכס הנדון עקב אישורה של תכנית מס' 101-0178129, בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, כמפורט בהחלטת ועדת הערר מיום 11/05/2023.

[1] חלקה 128 נוצרה בתצ"ר מס' 577/1972 והיא מופיעה בפנקס בתים משותפים כחלק מחלקה 1 הרשומה כ"בית משותף" יחד עם חלקות 31 ו-32 בגוש שומה 30037.

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

3. <u>החלטת ועדת ערר מיום 11/05/2023</u>

בהחלטתה של ועדת הערר, מיום 11/05/2023 (להלן: "החלטת ועדת ערר"), הוצגה התייחסות לסוגיה אשר הועלתה בערר וניתנו הנחיות מפורטות לח"מ. לאור חשיבות הדברים, יובאו להלן החלקים הרלוונטיים בהחלטת ועדת הערר:

"הצדדים הסכימו כי תיק זה ראוי שיעבור לבחינת שמאי מייעץ, עם זאת, בטרם יעבור התיק לשמאי מייעץ אשר ידון במכלול הטענות השמאיות העולות בעניין ביקשה המשיבה כי ועדת הערר תכריע בשאלה אחת על מנת להנחות את השמאי המייעץ בעניינה. <u>השאלה אותה מעוררת המשיבה הינה האם השטח שסומן כהרחבה של דרך בתכנית 2155 שאושרה בשנת 1981 מבטל את השימוש המסחרי שניתן היה לעשות מתחת למפלס הדרך.</u>

...

איננו מקבלים את נימוקי המשיבה. אכן, תכנית 923 לא אישרה שימוש מסחרי מתחת ליעוד דרך, יחד עם זאת, <u>לא ניתן לחלוק על כך שתחת כל המשטח הציבורי אושר השימוש המסחרי, כך שחזקה שבהמשך הדרך כשאושרה תכנית 2155 היה ידוע כי מתחת לחלק שנועד להרחבת הדרך קיים שימוש למסחר</u>. התכנית אינה מתייחסת לשימוש זה, אינה מסמנת את המבנה להריסה, ואין בה כל הוראה ממנה ניתן ללמוד כי השימוש בוטל בשל הרחבת הדרך. אדרבה, נדמה כי נכון לפרש את הוראות התכנית כך שימשיכו ויקיימו ככל הניתן את השימושים שהיו ניתנים לפניה. <u>משכך, הרי ששינוי חלק מהמשטח ליעוד דרך אינו מוביל מניה וביה לביטול השטח למסחר שאושר בתכנית קודמת.

בכל הנוגע להפרש הגבהים, בהינתן העובדה, כפי שקבענו לעיל, כי נקודת המוצא התכנונית הייתה שהמשטח הוא במפלס הרחוב, <u>הרי שלא ניתן להסתמך על הפרש הגבהים כדי לבסס את הטענה שהרחבת הדרך בתכנית 2155 חייבה גם הריסה של המבנה המשמש למסחר תחתיה.</u>

לאור כל האמור, הרי שאיננו מקבלים את טענת המשיבה בהקשר זה ועל כן יש לבחון את ירידת ערך המקרקעין כולל השטח שנמצא מתחת להרחבת הדרך בתכנית 2155.

לצורך הערכת ירידת הערך ימונה שמאי מייעץ אשר יבחן את מכלול טענות הצדדים בנוגע לירידת הערך ובהתאם לקביעתנו שלעיל." (ההדגשות שלי, ד"ש)

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש שומה	:	30037	
חלקה	:	128 [2]	
שטח הרכוש המשותף	:	1,937.87 מ״ר	
תתי-חלקה	:	6	7
שטח רשום	:	138 מ״ר	40 מ״ר
מהות הנכס [3]	:	סניף בנק	חנות
חלק ברכוש המשותף	:	138/30000	40/30000
מיקום	:	רחוב גרשון אגרון 1, פינת רחוב המלך ג׳ורג׳ 59, ירושלים	

5. <u>מועד קובע</u>

תכנית	מועד קובע
101-0178129	09/08/2018

6. <u>דיון</u>

ביום 28/08/2023 התקיים דיון באמצעות תוכנת ״זום״ בנוכחות: מר אלעד הרמן – שמאי העורר; עו״ד עזרא קוקיא, עו״ד רועי חרש, עו״ד דנה שטיר – ב״כ העורר; מר אמיר חופשי – שמאי המשיבה; עו״ד אמיר בירנבוים – ב״כ המשיבה; ומר רועי שיחור ממשרד החי״מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

7. <u>מסמכים שהוצגו</u>

עמדת העוררת מפורטת בחוות דעתו של מר אלעד הרמן, מיום 05/08/2021 (מס׳ 6188), על נספחיה; ובתכתובות מייל מיום 04/09/2023 ומיום 07/04/2024, על צרופותיהן.

עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעתו של מר אמיר חופשי, מיום 14/03/2022 (מס׳ ים.2415); בחוות דעת משפטית מטעם המשיבה, שנערכה ע״י עוה״ד אמיר בירנבוים, מיום 14/03/2022, ובתכתובת מייל מיום 11/04/2024, על צרופותיה.

[2] כאמור, חלקה 128 מופיעה בפנקס בתים משותפים כחלק מחלקה 1 הרשומה כ״בית משותף״ יחד עם חלקות 31 ו-32.
[3] כמפורט בהעתקי רישום של תתי-החלקה הנדונות (בהתאם לשומות הצדדים שתי תתי-החלקה יחדיו שימשו כסניף בנק מרכנתיל דיסקונט).

8. ביקור בנכס

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 21/08/2023.

9. תיאור הנכס והסביבה

הנכס מהווה יחידה הממוקמת בקומת הקרקע בבניין הבנוי בתחום חלקה 128 בגוש שומה 30037, הידועה בלשכת רישום מקרקעין כתתי-חלקה 6 ו-7, חלקה 1 בגוש שומה 30037 [4] והממוקמת ברחוב גרשון אגרון 1, פינת רחוב המלך ג'ורג' 59, בעיר ירושלים (להלן: "הנכס").

היחידה שימשה כסניף בנק מרכנתיל דיסקונט בקומת הקרקע של בניין הכולל שימושי מסחר ומגורים.

הנכס ממוקם בדרום מרכז העיר ירושלים, מצפון ובצמוד להצטלבות הרחובות אגרון, המלך ג'ורג', קרן היסוד, רמב"ן ושדרות בן מיימון (הידועה כ"כיכר צרפת"). סביבת הנכס מאופיינת בבנייה מתקופות שונות עם שימושים מעורבים, לרבות מגורים, בתי מלון, מרכזי מסחר ומבני ציבור ודת.

לחלקה 128 חזית דרום מזרחית הפונה לרחוב אגרון וחזית דרום מערבית הפונה לרחוב המלך ג'ורג'. מצפון מזרח לנכס מצוי מגרש פנוי המשמש כחניון ומעברו "גן העצמאות", ומצפון מערב לנכס מצויה רחבה מרוצפת ומגוננת ומעברה מלון "לאונרדו פלאזה".

הבניין בו מצוי הנכס הינו בניין ותיק שנבנה בשלהי שנות ה-50 של המאה הקודמת, הכולל קומת קרקע למסחר ועסקים שונים ומעליה 7 קומות למגורים.

קומת הקרקע מחולקת ליחידות בשטחים שונים, והשימוש בהן כולל, בין היתר: סופרמרקט, מסעדה, מספרה וכו', והשטח הנדון אשר שימש כסניף בנק (במועד הביקור השטח הנדון אינו מאוכלס).

הטופוגרפיה בסביבת הנכס בעלת שיפוע ממערב לכיוון מזרח, ולפיכך, קומת הקרקע מצויה בחלקה מתחת למפלס הרחובות הגובלים בהפרש גבהים שונים.

הכניסה לנכס הינה מרחוב אגרון במפלס נמוך ממפלס הרחוב. הגישה לנכס הינה באמצעות ירידה במספר מדרגות (7-8 מדרגות) למפלס הכניסה.

בהתאם לתכנית מס' 101-0178129 שעניינה "הקו הכחול" של הרכבת הקלה, קו הרכבת הקלה עתיד לעבור משכונת רמות בצפון ירושלים, דרך מרכז העיר ועד שכונת גילה בדרומה.

בהתאם לתכנון המוצע קו הרכבת עובר לאורך רחוב המלך ג'ורג' בקטע הנדון, וכולל רצועת שטח מן המקרקעין דנן אשר יועדה לצורכי ציבור לשם פיתוח תוואי מסילה של הרכבת הקלה.

[4] חלקה 1 רשומה כ"בית משותף" יחד עם חלקות 31 ו-32 בגוש שומה 30037.

10. <u>המצב המשפטי</u>

10.1 בהתאם להעתקי רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, מיום 04/08/2021, עולה כי חלקה 1 בגוש 30037 רשומה כ"בית משותף" במשותף עם חלקות 31 ו-32, בהתאם לעיקרי הפרטים שלהלן:

- <u>פרטי תת-חלקה 6:</u>

תיאור דירה	:	בנק.
תיאור קומה	:	קרקע.
שטח	:	138 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	138/30000.
בעלויות	:	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, בשלמות.

- <u>פרטי תת-חלקה 7:</u>

תיאור דירה	:	חנות.
תיאור קומה	:	קרקע.
שטח	:	40 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	40/30000.
בעלויות	:	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, בשלמות.

- <u>פרטי הרכוש המשותף:</u>

שטח	:	1,937.87 מ"ר.
תתי-חלקה	:	52.
תקנון	:	מוסכם.
שטר יוצר	:	1353/1962.
תיק יוצר	:	974/62.
הערות	:	יחד עם חלקות 32,31. שטח הבית המשותף תוקן בתיק מס' 13/63 ש"י (שטרות מס' 110,111/63 ש"י) שטח חלקה 1 - 8,133.48 מ"ר, שטח חלקה 31 - 346.03 מ"ר ושטח חלקה 32 - 815.36 מ"ר. חלק מהחלקות בשטח של 6,343 מ"ר נרשם בספר 93/99 וחלק מהקרקע בשטח של 1,014 מ"ר נרשם בספר 93/100.

- ביום 26/05/2021, נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (הערות: פורסם בי.פ. 9627 מיום 24/05/2021 עמוד 6155-6156 (ח"ח)).

10.2 בהתאם למסמך מאת אגף רישום והסדר מקרקעין בלשכת רישום מקרקעין בירושלים, מיום 27/06/2016, עולה כי בתיק הבית המשותף בו רשומים תתי-חלקה 6 ו-7 הנדונות חסר תשריט הבית המשותף (קיים תשריט צו תיקון שאינו כולל את קומת הקרקע בה מצויות תתי- החלקה הנדונות).

11. המצב התכנוני

11.1 מצב קודם

11.1.1 תכנית מס' 62 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 ביום 16/07/1959

בהתאם לתשריט התכנית, סווגה החלקה הנדונה בייעוד "**אזור מגורים 2**". להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות להכרעה:

- שטח מגרש מינימלי: 600 מ"ר.
- זכויות בנייה: 84% - 112%, בבינוי של 3-4 קומות, כפועל יוצא של רוחב הדרך הסמוכה. ניתנה אפשרות לתוספת זכויות בנייה, בשיעור של 2% - 3.2%, עבור כל 100 מ"ר קרקע מעל 600 מ"ר מגרש.
- בחלקה הנדונה, ובהתחשב ברוחב הדרך הסמוכה, הותרו זכויות בנייה בסיסיות בשיעור של 87% ובתוספת 2% עבור כל 100 מ"ר מגרש מעל 600 מ"ר, מתקבלות זכויות בנייה בשיעור כולל של כ-92%.
- לא תורשה בניית יותר מ-3 קומות, כולל עמודים באזור מגורים 2, ברחובות שרוחבם פחות מ-10 מ', אלא אם שטח המגרש הוא לפחות 900 מ"ר.
- הותרה בניית מחסן בשיעור של עד 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית. אין להשתמש במרתף או בכל חלק ממנו לצורכי דיור.
- מרפסות פנימיות – בהתאם למסמך הנחיות מרחביות לרישוי בנייה של הוועדה המקומית לתו"ב תותר בניית מרפסות פנימיות במקום בו חלות הוראות תכנית מס' 62, כלהלן:
  - מרפסות שירות יתאפשרו בסלון, מטבח וחדר שירותים – מרפסת אחת לכל פונקציית שימוש.
  - שטח המרפסת יהיה כלהלן: בסלון – לא יעלה על 7.5 מ"ר; במטבח – לא יעלה על 5 מ"ר; בחדרי רחצה ושירותים – שטח מרפסת השירות יתוכנן בהתאם לרוחב חדר הרחצה והשירותים.
  - כל שטח עודף מעבר לאמור לעיל יחושב על חשבון השטחים העיקריים.

11.1.2 **<u>תכנית מס' 923</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1339 מיום 16/02/1967</u>

מטרת התכנית הינה פיתוח חלק מחלקה 7 בגוש 30037, ברחוב המלך ג'ורג' פינת רחוב אגרון, ביחד עם צורת הבינוי והפרשת שטחים להרחבת הדרכים.

התכנית מסווגת את הקרקע הנדונה באזור מגורים 2 (בניין קיים) עליו תחולנה הוראותיה של תכנית המתאר 62, פרט לגובה הבניין, מספר קומותיו ואחוזי הבנייה.

חלק משטח הקרקע מסומן כ"משטח ציבורי עם שימוש מסחרי מתחת לפני המשטח".

מדרום מזרח לחלקה מסומנת רצועת קרקע בייעוד דרך קיימת או מאושרת (רחוב אגרון), ומדרום מערב מסומנת הרחבת דרך (רחוב המלך ג'ורג').

<u>הוראות בינוי:</u>

- משטח ציבורי במפלס גובה המדרכה ברחוב המלך ג'ורג' והשטח שמתחת למשטח זה ינוצל למטרות מסחריות, נוסף לזאת יוקצה ויועבר ע"ש העירייה, ללא תשלום, שטח בנוי עבור מועדון (מתחת למשטח).
- מעל המשטח הנ"ל יוקם בניין בגובה 7 קומות מעל קומת עמודים. השטח שבין העמודים יצורף לשטח המשטח הציבורי הנ"ל ויהווה ביחד יחידה אחת.

<u>הפקעה:</u>

- המשטח הציבורי והשטח המיועד להרחבת הדרך יופקעו ע"י עיריית ירושלים ללא תביעת דרישה לפיצויים כלשהם מאת העירייה.

11.1.3 **<u>תכנית מס' 2155</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2720 מיום 21/06/1981</u>

תכנית זו מהווה שינוי מס' 54/74 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, ובין מטרותיה: הרחבת דרכים קיימות, התווית דרכים חדשות ומעברים להולכי רגל, שינוי ייעודי קרקע.

עפ"י תשריט התכנית, מדרום מערב לחלקה מסומנת הרחבת דרך (רחוב המלך ג'ורג').

בהתאם להוראות התכנית, כל שטחי הקרקע המיועדים לשטחים פתוחים ציבוריים ולדרכים ציבוריות יופקעו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

בניינים להריסה - הבניינים והמבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה.

11.1.4 **<u>תמ"מ 1 - שינוי מס' 29</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5170 מיום 27/03/2003

תשריטי התכנית ערוכים בקנ"מ 15,000 : 1 ו-50,000 : 1.

עפ"י תשריט התכנית, באזור החלקה הנדונה, לאורך רחוב המלך ג'ורג', מסומנת רצועה לתכנון, המהווה רצועת קרקע שבתחומה תעבור רצועת המסילה (רצועת קרקע המיועדת למסילת ברזל עבור הרכבת הקלה).

בהתאם להוראות התכנית, רוחב רצועה לתכנון יהיה כמפורט להלן:

- בתוואי העובר בתחום שיועד לדרך או למסילת ברזל עפ"י תכנית מאושרת ערב אישורה של תכנית זו ("תכנית תקפה"), יהיה רוחב הרצועה כרוחב הדרך או מסילת הברזל כפי שנקבע באותה תכנית.
- בתוואי שאינו עובר בתחום דרך או מסילת ברזל עפ"י תכנית תקפה, יהיה רוחב הרצועה 15 מטר מכל צד של ציר הרצועה.

11.1.5 **<u>תמ"מ 1 - שינוי מס' 30</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5170 מיום 28/11/2013

תשריט התכנית ערוך בקנ"מ 50,000 : 1.

עפ"י תשריט התכנית, באזור החלקה הנדונה, לאורך רחוב המלך ג'ורג', מסומן אזור מוטה תחבורה ציבורית, בתחומו מסומנת רצועה לתכנון של רכבת קלה. החלקה מסווגת באזור מרכז מטרופוליני.

בהתאם להוראות התכנית, הרכבת הקלה בירושלים מסומנת בתשריט תכנית זו עפ"י תמ"מ 1 שינוי מס' 29 ותכנית 8000. ניתן לאשר תכנית החורגת מהמסומן בתכנית זו ומהקבוע בתמ"מ 1 שינוי מס' 29 בכל הנוגע להוספה, ביטול או שינוי של קווים ורצועות מסילה או שינוי במגבלות שנקבעו ובלבד ששוכנע מוסד התכנון שאין בכך כדי לפגוע בתכנונה ובביצועה של מערכת הסעת המונים בכלל, ושל הרכבת הקלה בפרט.

11.2 **<u>מצב חדש</u>**

11.2.1 **<u>תכנית מס' 101-0178129</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7908 מיום 09/08/2018 ובעיתונות מיום 17/08/2018

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להתווית ה"קו הכחול" של הרכבת הקלה שהינו חלק ממערכת הסעת המונים מסילתית בירושלים.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת הוראות לרצועת מתע"ן שבה ניתן יהיה להקים מסילות לרכבת קלה, לרבות מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלתה, וכן כל עבודה נוספת נדרשת לשם הקמת, הפעלת ותחזוקת המתע"ן.

- קביעת מיקום להקמת תחנות על קרקעיות לרכבת קלה ("מסופי מתע"ן" בתכנית זו).
- קביעת מתחם למיקום והקמת תחנות תת-קרקעיות לרכבת קלה ("מסופי מתע"ן" בתכנית זו).
- קביעת שטחים וקביעת זכויות בנייה למתקנים הנדסיים, הדרושים לתפעול הרכבת הקלה.
- קביעת הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח שיאפשרו, לפי העניין, מתן היתרי בנייה, הרשאות או הודעה לתחילת עבודות להקמת המסילות, התחנות וכל המתקנים הנדרשים להקמה ולתפעול הרכבת הקלה.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולצמצום מפגעים סביבתיים ובטיחותיים, לרבות בשלב הקמת המתע"ן ומתקניה.
- קביעת הוראות שיאפשרו גמישות לשינויים בתנוחת המסילה ומתקניה בתוך השטח שנועד לרצועת המתע"ן.
- קביעת הוראות שיאפשרו גמישות לשינויים במיקום התחנות.
- קביעת הוראות לשטחי התארגנות הדרושים לעת ביצוע התכנית ופינויים עם תום העבודות להקמת מתקני הרכבת הקלה.
- קביעת הוראות להקמת גשרים ומנהרות.
- קביעת הוראות וזכויות בנייה להקמת חניוני 'חנה וסע' ומרכז תחבורה.
- קביעת הוראות לעניין הפקעתן של קרקעות לצורכי ציבור.
- קביעת הוראות בדבר עצים לשימור, העתקה וכריתה.
- קביעת הוראות בעניין שימור, העתקה והריסת מבנים וגדרות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה
- קביעת שלבים לביצוע התכנית
- הרחבת דרכים כמסומן בתשריט, וקביעת ייעודי קרקע ל'דרך' ול'שטחים פתוחים' באזורים בהם אין ייעודי קרקע מתוקף תכנית מקומית.

בהתאם לתשריט התכנית, לאורך הגבול הדרום מערבי של החלקה הפונה לרחוב המלך ג'ורג', סווגה רצועת קרקע להרחבת דרך. כמו כן, חלק מהבניין הנדון מסומן להריסה, כאשר חלק מהשטח המסומן להריסה מצוי בתחום דרך מאושרת ויתרת השטח מצוי בתחום הרחבת דרך מוצעת.

בינוי ו/או פיתוח (סימון בתשריט: להריסה):

המבנים והקירות המסומנים בתשריט ובנספח תנועה ופיתוח להריסה, ייהרסו במלואם או באופן חלקי, בהתאם לשיקול דעתו של הגורם המוסמך, ככל שנדרש לביצוע תכנית זו.

הפקעות לצורכי ציבור:

כל השטחים המסומנים בתכנית זו בייעוד של דרך או של כל צורך ציבורי אחר, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להודעתה של הרשות המפקיעה.

12. רישוי:

מבדיקה שערכתי בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האנטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים אותרו היתרי בנייה /תשריטים מאושרים שלהלן:

12.1 מסמך הנושא תאריך 30/12/1961 (מס' בנ/59/328), לפיו ביום 15/10/1961 החליטה הוועדה המקומית לחדש רשיון לבניין חדש ברחוב המלך ג'ורג' פינת רחוב אגרון, גוש 37 חלקות 1, 31, 32, ולתבוע בניית המשטח והעברתו לרשות העירייה תוך תקופת הרשיון.

12.2 תשריט חזית בניין המגורים שבנכס, נושא חתימה הוועדה המחוזית בנוגע להחלטתה מס' 209 מיום 01/08/1961.

12.3 היתר בניה מס' 53333, מיום 18/11/2004, לתוספת מיכל מים ומשאבה ללא תוספת שטח.

12.4 היתר בניה מס' 107297, שאושר ביום 16/02/2014, לעבודות פיתוח ותשתיות ברחוב אגרון - שלב ב'.

13. תמצית טיעוני העוררת

13.1 העוררת טענה לירידת ערך בנכס הנדון בגין אישורה של תכנית מס' 101-0178129, בסך של 6,030,000 ₪, כפי שעלה בחוות דעת אשר נערכה ע"י שמאי מטעמה, מר אלעד הרמן.

13.2 **מהות הפגיעה** – בהתאם לחוות דעת העוררת, ירידת הערך כוללת שני מרכיבים: הראשון, פגיעה ישירה בשווי השטח המיועד להריסה ולהפקעה, בסך של 4,250,000 ₪; והשני, פגיעה בשווי השטח הנותר, בסך של 1,780,000 ₪, כמפורט להלן:

13.3 פגיעה ישירה בשווי השטח המיועד להריסה ולהפקעה:

- התכנית מגדירה שטח של כ-111.5 מ"ר נטו (123.5 מ"ר ברוטו) המהווה 60.5% משטח הבנק, להריסה ולהפקעה למטרת דרך.
- מהות הפגיעה היא בגין שינוי הייעוד של השטח הנ"ל ממסחר (עפ"י תכנית 923) לשטח המיועד להפקעה למטרת דרך (עפ"י תכנית 101-0178129).

- בניגוד לתכנית 923 במצב הקודם המייעדת את השטח של 123.5 מ״ר למטרת מסחר לשימוש עבור סניף בנק מרכנתיל דיסקונט בע״מ, תכנית 101-0178129 במצב החדש מייעדת את השטח הנ״ל להפקעה. משמעות הדבר שמדובר בנזק שכבר מתממש מיידית עם אישור תכנית המצב החדש.
- הובא בחשבון כי שווי השוק של שטח המיועד להפקעה הינו אפס.
- בהתאם לכל האמור לעיל, ככל שהנכס יוצע כיום למכירה, אף קונה פוטנציאלי לא יהיה מוכן לשלם ולו שקל אחד עבור השטח של 115.5 מ״ר נטו, המיועד להפקעה.

13.4 <u>פגיעה בשווי השטח הנותר:</u>

- שינוי הייעוד אינו משביח את הנותר, נהפוך הוא, גורם לפגיעה בלתי מידתית בנותר.
- הכרזת שטח של 115.5 מ״ר נטו כמיועד להריסה ולהפקעה, גורמת לפגיעה בנותר בארבעה מישורים:

- **השטח הנותר אינו מספיק לשימוש למטרת סניף בנק** – חלק הנכס שאינו מסומן להריסה בתכנית, הינו 72.5 מ״ר נטו בלבד (80.5 מ״ר ברוטו), ומהווה 39.5% משטח הסניף המקורי. שטח זה אינו מספיק לתפקודו כסניף בנק, ועל כן לאחר שנדחתה ההתנגדות להריסת 60% משטח הסניף, הבנק נאלץ לפנות אותו ולהעביר את הפעילות למקום אחר.
- **הפוטנציאל המסחרי של השטח הנותר נפגע** – הפוטנציאל המסחרי של השטח הנותר נפגע ביחס לפוטנציאל המסחרי שהיה קיים ערב אישור תכנית 101-0178129, וזאת עקב הקטנת יחס חזיתותיו. להלן טבלה השוואתית של יחס החזיתות בין שני המצבים:

פרטים	מצב קודם	מצב חדש
חזית לרח׳ אגרון	15.85 מ׳	5.05 מ׳
עומק	11.0 מ׳	11.0 מ׳
יחס החזיתות	1 : 0.7	1 : 2.2

- החזית המסחרית לרחוב אגרון הוקטנה מ-15.85 מ׳ ל-5.05 מ׳, לעומת העומק שנשאר ללא שינוי. מדובר בפגיעה של מעל 15% בניצול הכלכלי היעיל של הפוטנציאל המסחרי.
- **הוצאות בגין ביצוע עבודות גמר חדשות בשטח הנותר** – עקב הריסת השטח המיועד להפקעה, ייגרם נזק לשלד המבנה הנותר וכמו גם לכל עבודות הגמר הקיימות. יהיה צורך בהשקעה כספית ניכרת להתאמת השטח הנותר לצורך פעילות עסקית אחרת.

- **פיצוי בגין אובדן השקעות בסניף הבנק** – ערב אישור תכנית 101-0178129 היה קיים שטח של 184 מ״ר נטו ברמת גמר מלאה וגבוהה ביותר מותאמת לדרישות הקיימות של המערכת הבנקאית, הכוללות את כל עבודות הגמר, כגון: ריצוף באריחי גרניט פורצלן בכל שטח הנכס, תקרה מונמכת מלוחות פח עם קרניזים דקורטיביים מגבס, מערכת תאורה פלורסצנטית שקועה בתקרה המונמכת, מחיצות open-space - מזכוכית, מערכת גילוי אש (ספרינקלרים), מערכת מיזוג אוויר מרכזית, ריהוט מלא, מערכת תקשורת וכו׳. כתוצאה מההריסה העתידית, כל ההשקעות של הבנק יורדות לטמיון, ועליו יהיה להשקיען בנכס חלופי.

13.5 <u>ערכי שווי</u> – שמאי העוררת טען לשווי של 38,100 ₪ למ״ר בנוי למסחר. בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו בנכסים דומים בסביבת הנכס הקרובה ובסמוך ככל האפשר למועד הקובע, בהתאמות הנדרשות בכל הקשור לגודל, מיקום, זמן וכו׳, כמפורט להלן:

<u>נחלת שבעה</u>									
<u>קיים רישום בית משותף</u>									
תאריך	פרטי רישום			נתוני החנות				סכום, ללא מע״מ	
	גוש	חלקה	כתובת	רשום		קומה	שנה	ש״ח	ש״ח/מ״ר
26/12/17	30035	117/3	בן סירא 18	43.00		קרקע	1978	2,200,000	51,200
08/10/17	30035	26/3	יוסף ריבלין 10	34.00		קרקע	-	1,838,000	54,100
23/05/18	30035	116/18	בן סירא 3	27.00		קרקע	1970	1,000,000	37,000
06/06/18	30035	116/11	בן סירא 3	25.00		קרקע	1980	900,000	36,000
13/02/19	30048	19/2	עליאש 5	22.00		קרקע	1950	800,000	36,400
02/05/19	30043	14/15	טרומפלדור 1	16.00		קרקע	1960	940,000	58,800
07/05/19	30049	120/4	ההסתדרות 22	28.00		קרקע	1990	1,250,000	44,600
02/02/17	30037	80/1	המלך ג׳ורג׳ 29	35.00		קרקע	1950	930,000	26,600
13/06/17	30037	86/12	הלל 18	48.00		קרקע	1992	1,750,000	36,500
31/01/18	30037	104/3	הלל 4	47.00		קרקע	1960	2,200,000	46,800
				32.50					**42,800**

<u>נחלת שבעה</u>									
<u>אין רישום בית משותף</u>									
תאריך	פרטי רישום			נתוני החנות				סכום, ללא מע״מ	
	גוש	חלקה	כתובת	רשום		קומה	שנה	ש״ח	ש״ח/מ״ר
25/07/17	30035	44	סלומון 11	20.00		קרקע	-	800,000	40,000
01/05/18	30035	36	סלומון 21	65.00		קרקע	1930	3,900,000	60,000
ממוצע				**42.50**					**50,000**
ממוצע נחלת שבעה				**34.20**					**44,000**

רחביה									
תאריך	פרטי רישום			נתוני החנות				סכום, ללא מע"מ	
	גוש	חלקה	כתובת	רשום		קומה	שנה	ש"ח	ש"ח/מ"ר
12/12/17	30025	28/2	בן מימון 48	48.00		קרקע	1970	2,900,000	60,400
06/04/17	30026	22/4+5	רמב"ן 25	137.00		קרקע	1960	3,800,000	27,700
14/03/17	30026	29/2	בן מימון 3	29.00		קרקע	1950	1,500,000	51,700
ממוצע רחביה				**71.0**					**46,600**
ממוצע כללי				**41.6**					**44,500**

13.6 <u>להלן חישוב שווי מ"ר בנוי מסחרי בנכס הנדון:</u>

מהות	שווי
שווי מ"ר מסחרי נטו בסביבה הקרובה, למועד הקובע	₪ 44,500
הפחתה בגין מיקום הנכס ביחס לעסקאות ההשוואה (-5%)	- ₪ 2,200
הפחתה לגודל ביחס לעסקאות ההשוואה (-10%)	- ₪ 4,200
שווי מ"ר בנוי למסחר בנכס הנדון	₪ 38,100

13.7 <u>תחשיב ירידת ערך המקרקעין של שמאי העוררת:</u>

- חישוב הפגיעה הישירה בשווי השטח המיועד להריסה ולהפקעה:

מצב קודם			
מהות	שטח	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
שטח נטו	184.0 מ"ר	₪ 38,100	₪ 7,010,000
שטח נטו מופקע	-	-	-
סה"כ מצב קודם	184.0 מ"ר	-	₪ 7,010,000

מצב חדש			
מהות	שטח	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
שטח נטו	72.5 מ"ר	₪ 38,100	₪ 2,760,000
שטח נטו מופקע	111.5 מ"ר	-	-
סה"כ מצב חדש	184.0 מ"ר	-	₪ 2,760,000
סה"כ מצב קודם			₪ 7,010,000
ירידת הערך בגין פגיעה ישירה			₪ 4,250,000

- חישוב הפגיעה בפוטנציאל המסחרי:

מהות	סה"כ
שטח הנכס נטו המיועד להריסה והפקעה	72.5 מ"ר
שווי מ"ר בנוי מסחרי	₪ 38,100
שיעור הפגיעה היחסי בפוטנציאל המסחרי	15%
אומדן הפגיעה	₪ 410,000

- חישוב הפגיעה בעלויות התאמה ושיקום השטח הנותר:

מהות	סה"כ
שטח הנכס נטו המיועד להריסה והפקעה	72.5 מ"ר
אומדן עלות שיפוץ והתאמה במפרט סטנדרטי בשטח הנותר	₪ 3,500
אומדן הפגיעה	₪ 250,000

- חישוב אובדן ההשקעות הקיימות בסניף הבנק:

מהות		סה"כ
עלות ממוצעת למ"ר במפרט גמר מלא ברמה הנדרשת מסניף בנק כחדש, כולל: ריהוט, ציוד, מיזוג אוויר, מערכות, תקשורת, תכנון, פיקוח, ניהול וכו'		₪ 10,000
בניכוי פחת פיזי לסניף הקיים	45%	- ₪ 4,500
עלות מופחתת		₪ 5,500
שטח הסניף ברוטו		204 מ"ר
אומדן הפגיעה		₪ 1,120,000

- להלן סיכום ירידת הערך בנכס הנדון:

מהות הפגיעה	פירוט הפגיעה	ירידת הערך
פגיעה ישירה	פגיעה בשטח המיועד להפקעה והריסה	₪ 4,250,000
פגיעה בנותר	א. פגיעה בפוטנציאל המסחרי	₪ 410,000
	ב. עלויות התאמה ושיקום השטח הנותר	₪ 250,000
אובדן השקעות	אובדן ההשקעות הקיימות בסניף הבנק	₪ 1,120,000
סה"כ ירידת הערך		₪ 6,030,000

14. <u>תמצית טיעוני המשיבה</u>

14.1 חוות הדעת של המשיבה אשר נערכה ע"י שמאי מטעמה, מר אמיר חופשי, בחנה את קיומה של ירידת ערך שווי הנכס הנדון הנובעת מאישור תכנית 101-0178129, והגיעה למסקנה כי תכנית 101-0178129 קיבעה הלכה למעשה את התכנון שהיה כבר לקו הכחול עוד מתכנון קודם, ולחלופין, ירידת הערך בנכס הנובעת מאישור התכנית הינה בסך של 307,000 ₪, למועד הקובע 09/08/2018.

14.2 **תמ"מ 1 שינויים מס' 29 ו-30** – בהתאם לתמ"מ 1 שינוי מס' 29 שפורסמה למתן תוקף ביום 27/03/2003 ובהתאם לתמ"מ 1 שינוי מס' 30 שפורסמה למתן תוקף ביום 28/11/2013, סביבת הנכס כלולה בתוואי הרכבת הקלה המיועד להרחבה וכן רצועה לתכנון של הרכבת הקלה.

14.3 תמ"מ 1 שינויים מס' 29 ו-30 סימנו כבר את תוואי הרכבת הקלה לרבות תכניות 923 ו-2155 שסימנו את זכות הדרך בשטח של 158 מ"ר[5] על חלקה 128. לפיכך, תכנית 101-0178129 קיבעה הלכה למעשה את התכנון שהיה כבר לקו הכחול עוד מתכנון קודם.

14.4 **התייחסות שמאי המשיבה לטיעון העוררת בנוגע לפגיעה בשווי הנכס** –

14.5 **שטחים** – בהתאם למפת מדידה שנערכה ביום 08/02/2022 ע"י משרד מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ, מטעם הוועדה המקומית, עולה כי השטח בתחום הדרך המאושרת הינו 71 מ"ר והשטח הכלול בתחום הדרך המוצעת הינו 53 מ"ר.

14.6 בהתאם לכך, ההתייחסות הינה לשטח של 53 מ"ר בלבד, שכן על שטח הדרך המאושרת המהווה 71 מ"ר מכוח תכניות 923 ו-2155 חלה התיישנות ולא ניתן לתבוע ירידת ערך בגינו.

14.7 **שווי המחוברים** – לטענת שמאי המשיבה, התביעה הנדונה הוגשה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. עפ"י הלכת חממי תביעה זו אינה כוללת פיצוי הפקעה. לפיכך, ככל וקיימת טענה הקושרת את הפיצוי בגין המחוברים לבין ירידת ערך הקרקע הרי שטענה זו אינה רלוונטית לשלב זה, הריסת המבנים ככל שתהיה תבוצע בשלב ההפקעה ו/או הביצוע, ולפיכך הפיצוי בגין הריסת המחוברים מהווה חלק מפיצויי הפקעה ולא חלק מהתביעה הנדונה, שהוגשה כאמור לפי סעיף 197 לחוק. נכון למועד הקובע שהינו לפני למעלה מ-3 שנים, המבנים קיימים ואין צפי לביצוע ההריסה.

14.8 **שווי דרך במצב החדש** – בהתאם לפרק ג' לקווים המנחים, בנושא "עריכת שומות לדרכים", נקבע כי מרכיב הקרקע לדרך מחושב לפי 10% משווי קרקע בייעוד הנפוץ בסביבה.

14.9 בדברי ההסבר לקווים המנחים סעיף 1ג' נשללת הקביעה שלפיה שווי דרך הוא "0" (אפס) מאחר ואינה עולה עם כללי ההיגיון.

[5] בהתאם לתשריט הפקעה, בתיק מס' 23/1243 החתום ע"י מר דוד אלסטר מודד מוסמך מיום 13/01/2021.

14.10 **לסיכום,** לאור האמור לעיל, הבנייה הקיימת מהווה את שימוש הביניים עד להריסת חלק מהמבנה בשטח של 53 מ״ר.

14.11 תקופת דחייה/ שימוש ביניים – הזמן המשוער לביצוע התכנית, בהתאם לסעיף 7.2 להוראות תכנית 101-0178129, הינו 15 שנים מיום אישורה. לפיכך, יש להביא בחשבון בתקופה זו את שימוש הביניים ובסיומה חישוב שווי הקרקע ייערך בהתאם לקווים המנחים פרק ג׳ ״עריכת שומות לדרכים״. דהיינו לפי 10% משווי קרקע בייעוד מסחר.

14.12 הטענה כי קונה פוטנציאלי לא יהיה מוכן לשלם ולו שקל אחד עבור השטח המיועד להפקעה, הרי שסוגיה זו לא הוכחה ויש לדחותה על הסף. יצוין כי כיום, כ-3 שנים לאחר המועד הקובע מפורסם הנכס למכירה בסך של 7,000,000 ₪ [6], מחיר הגבוה פי 3 מהשווי אותו קבע שמאי העוררת במצב החדש. הסכום הנ״ל תואם את המצב הקודם בשומת העוררת, כך שגם לשיטתה אין ירידת ערך.

בנוגע לטיעון שמאי המשיבה לעניין הזמן המשוער לביצוע התכנית, השיב שמאי העוררת כי סעיף 7.2 להוראות תכנית מס׳ 101-0178129 אינו מחייב, ומתייחס לזמן משוער בלבד, ולגישתו, כפי שאף קורה בפועל, הצפי לביצוע התכנית הינו לזמן קצר יחסית, וציין כי קיימים מקרים בהם כבר יש הליך בבית המשפט המחוזי לביצוע ההפקעה.

14.13 **התייחסות שמאי המשיבה לטיעון העוררת בנוגע לפגיעה בנותר** –

14.14 ייעוד הנכס בהתאם לתכנית 923 הינו מסחר, ולפיכך, במקרה הנדון יתרת הנכס לאחר הריסתו יכולה לשמש עסקים רבים שימצאו תועלת רבה בשטח הנכס שלאחר הריסת המבנה ובקרבה עתידית לתחנת רכבת הקלה ולציר הרק״ל שימשכו אוכלוסייה רבה לאזור.

14.15 בנק מרכנתיל דיסקונט הינו הבעלים של הנכס הנדון ולפיכך אין רלוונטיות לזהות השוכר. ההחלטה של הבנק לעבור סניף הינה החלטה עסקית של הבנק שאינה קשורה להליך של 197. מדובר בהליך יום יומי שרלוונטי לכל המערכת הבנקאית המאופיין בסגירה וצמצום סניפים.

14.16 ככל שיש יתרון במצב הקודם לשימוש של עסק כדוגמת בנק, הרי שאין כל מניעה להשכיר את הנכס לתקופה ארוכה לאחר מכיוון שהפינוי אינו בטווח המיידי.

14.17 בהתאם לשיטת שמאי העוררת הרי שבמצב החדש השווי הבסיסי למ״ר מסחרי אינו נפגע ואף גבוה בכ-10% לאור העובדה כי מקדם הפחתה לגודל מתייתר. בהתאם לשומת העוררת יש הפחתה לגודל של 10% במצב הקודם, כך שלשיטתו השווי למ״ר במצב החדש צריך להיות גבוה ב-10%, ולפיכך קיימת סתירה מובנת בשומת העוררת שלא מיושמת בצורה שווה.

14.18 פגיעה בפוטנציאל המסחרי ע״י הקטנת החזית המסחרית – טענה זו טרם הוכחה ולפיכך יש לדחות טענה זו על הסף. בפועל חלק מהחזית המסחרית המיועדת להריסה מהווה קיר לבנים

[6] בהתאם לשיחה שנערכה ביום 10/01/2021 עם זכריה מתווך הנכס ממשרד ״נדל״ן KW״.

כך שבהנחה וחזית מסחרית כפי שנטען בשומת העוררת באורך של 15.85 מ' עדיפה על חזית באורך של 5.05 מ', נשאלת השאלה מדוע זו לא נפתחה בפני העוברים והשבים?

14.19 לחלופין, לאור הגישה המוגבלת לנכס ומיקומו הנמוך ממפלס הכביש הרי שבסופו של יום "החזית המסחרית" הקיימת כיום הינה בעלת חשיפה מסחרית מאוד נמוכה שאינה שונה ממסחר בקומה א'.

14.20 לסיכום, מהאמור לעיל עולה כי ככל ושטח המבנה יקטן לאחר ההפקעה רמת הסחירות שלו תגדל. ראיה לכך מצויה אף בשומת העוררת בה נקבעה הפחתה של 10% בגין גודל. קרבת הנכס לציר הרק"ל (הקו הכחול) תעלה בהכרח את תנועת הולכי הרגל בסמוך לנכס הנדון. שילוב גורמים אלה יגרום בהכרח לעלייה בשווי הנכס למ"ר ובדמי השכירות המבוקשים עם הקמת ציר הרק"ל.

14.21 **התייחסות שמאי המשיבה לטיעון העוררת בנוגע להוצאות בגין ביצוע עבודות גמר חדשות בשטח הנותר** –

14.22 הוצאות בגין ביצוע עבודות גמר חדשות בשטח הנותר הבא לידי ביטוי בהתאמת הנותר לצורך פעילות עסקית אחרת ופיצוי בגין אובדן השקעות בסניף הבנק עבור השקעות עבר שבוצעו והכוללת ריצוף, תקרה מונמכת, מחיצות open-space מזכויות, מערכת גילוי אש, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, ריהוט מלא, מערכות תקשורת וכו'.

14.23 טענות אלו המהוות הוצאות כספיות בגין עבודות גמר חדשות ופיצויים בגין אובדן השקעות, הרי שעפ"י הלכת חממי תביעה זו אינה כוללת פיצויי הפקעה. הריסת השטח המסומן להריסה תבוצע בפועל בשלב ההפקעה ו/או הביצוע, לפיכך הפיצוי בגין השקעות עבר והשקעות חדשות מהווה חלק מפיצויי הפקעה ולא חלק מהתביעה הנדונה, שהוגשה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

14.24 לחלופין, נכסים מסחריים מושכרים ברמת מעטפת וזאת לצורך התאמתם לשוכר החדש, ולפיכך אין כל רלוונטיות לתשלום פיצויים עבור התאמת הנכס לפעילות עסקית אחרת שהייתה מתבצעת ממילא.

14.25 לעניין ההשקעות שבוצעו בנכס כפי שנטען בשומת העוררת, הרי שמדובר על השקעות בציוד פריק ומטלטלין שניתן להשתמש בו במקום אחר, ולכל היותר למכור.

14.26 בהתאם לאמור לעיל, התביעה הנדונה הינה בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ככל וקיימת דרישה לפיצויים עבור השקעות רלוונטיות יש לטעון זאת בעת ההפקעה בפועל במסגרת פיצויי הפקעה.

14.27 **לסיכום,** שמאי העוררת טען לפגיעה בנותר אך בקביעתו את ערכי השווי טען אחרת, דהיינו קיימת השבחה של 10% (לשיטתו) וייתכן שאף יותר. במקרה הנדון מופנה הזרקור לחסרונות הנגרמים מאישור תכנית 101-0178129 אך במקרה הנדון בהינתן מיקום נחות יחסית של הנכס

הנדון השילוב של נכס מסחרי בשטח של 72.5 מ״ר[7] הממוקם בסמיכות לציר הרכבת הקלה יביא ליתרונות רבים העולים על החסרונות.

14.28 ערכי שווי – לגישת שמאי המשיבה, התביעה הנדונה הינה במסגרת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ולפיכך ערכי השווי הינם למרכיב הקרקע בלבד. עפ״י הלכת חממי תביעה זו אינה כוללת את פיצויי ההפקעה ולפיכך בעת ביצוע ההפקעה בפועל ניתן יהיה לתבוע בגין המחוברים במסגרת תביעה לפיצויי הפקעה.

14.29 בשומת העוררת הובאו בחשבון עסקאות לנכסים במרכז העיר ירושלים שאינם בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון מבחינת המיקום, החשיפה המסחרית ותנועת האנשים.

14.30 לאור מיקומו הנחות של הנכס הבא לידי ביטוי בחשיפה מסחרית נמוכה מחד ותנועת אנשים דלה מאידך הובאו בחשבון נתונים לנכסים מסחריים מתוך שכונות מגורים בירושלים.

14.31 שווי מ״ר מבונה – שמאי המשיבה טען לשווי של 15,400 ₪ למ״ר מבונה למסחר. בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה, הכרעות שמאים מכריעים ונתוני שכירות, כמפורט להלן:

- נתוני עסקאות מכר לשטחי מסחר ממאגר מידע נדל״ן של רשות המסים:

מס״ד	יום מכירה	כתובת	שכונה	גוש חלקה	תמורה ב- ₪	חלק נמכר	תמורה מתואמת ב-₪	שטח ברוטו (מ״ר)	קומה	תמורה בניכוי שווי חניה ב-₪	מחיר מ״ר מתואם ב-₪
1	15/03/2020	הקבלן 43	הר נוף	30333/21/24	1,045,000	1	1,045,000	46	1/12	1,045,000	22,717
2	17/01/2020	שאול המלך 11	סנהדריה	30106/74/4	150,000	1/3	450,000	20	1/2	450,000	22,500
3	16/01/2020	ברכת אברהם 2	רמת שלמה	30563/37	675,000	0.5	1,350,000	59	1/1	1,350,000	22,881
4	12/01/2020	גבעת מרדכי 12	גבעת מרדכי	30864/6/12	2,720,000	1	2,720,000	116	1/14	2,720,000	23,448
5	26/12/2019	הרצל 103	בית הכרם	30150/31/2	600,000	1	600,000	16	1/3	600,000	37,500
6	20/11/2019	זוננפלד 3	בית ישראל	30086/69	1,700,000	1	1,700,000	59	1/4	1,700,000	28,814
7	25/11/2019	ניקנור 36	קטמון	30122/32/8	130,000	2/20	1,300,000	77		1,300,000	16,883
8	30/10/2019	פארן 15	רמת אשכול	30246/15/32	792,000	1/4	3,168,000	57	1/9	3,168,000	55,579
9	28/10/2019	שי עגנון 20	קטמון	30006/123/11	950,000	3/5	1,583,000	58	2/2	1,583,000	27,293
10	02/07/2019	הדישון 1	מלחה	30454/15/3	745,000	1	745,000	25		745,000	29,800
שווי מ״ר בנוי בממוצע, במעוגל											28,000

- נתוני היצע להשכרה מתוך אתר יד 2:

מס״ד	כתובת	שכונה	תאריך בדיקה	מהות	שטח (מ״ר)	משופץ/לא משופץ	מחיר מבוקש ב-₪	מחיר מתואם לאחר מו״מ (5%) ב-₪	מחיר למ״ר מתואם ב-₪	הערות
1	בית הכרם 30	בית הכרם	19/10/2020	חנות/מסחר	13	משופץ	2,200	2,090	161	
2	בן מימון 21	רחביה	19/10/2020	חנות/מסחר	41		8,600	8,170	199	
3		גילה	19/10/2020	חנות/מסחר	32	חדש	5,200	4,940	154	
4	דוד המלך 8	טלביה	19/10/2020	חנות/מסחר	10		2,500	2,375	238	
5	הנגר 1	בית ישראל	19/10/2020	חנות/מסחר	80	משופץ	7,500	7,125	-	עסקה חריגה
6	יהודה הנשיא	קטמונים	19/10/2020	חנות/מסחר	37		12,000	11,400	-	עסקה חריגה
7	מיוחס 2	מקור ברוך	19/10/2020	חנות/מסחר	9		3,800	3,610	-	עסקה חריגה

[7] בהתאם לשומת הרמן.

מס״ד	כתובת	שכונה	תאריך בדיקה	מהות	שטח (מ״ר)	משופץ/לא משופץ	מחיר מבוקש ב-₪	מחיר מתואם לאחר מו״מ (5%) ב-₪	מחיר למ״ר מתואם ב-₪	הערות
8	מחלקי המים	קטמון	19/10/2020	חנות/מסחר	80		9,750	9,263	116	
9	קרן קימת	רחביה	19/10/2020	חנות/מסחר	60		16,000	15,200	253	
10		גאולים בקעה		בית קפה / מסעדה	80				275	
11		עמק רפאים (מפלס רחוב)		חנות	28		8,000		286	
12		עמק רפאים 26		חנות	12		4,000		-	עסקה חריגה
13		עמק רפאים 51 (כניסה לרחוב)		חנות	144		18,300		127	
דמ״ש ממוצע למ״ר תוך נטרול עסקאות חריגות והפחתה בגין מו״מ									200	

- נתוני היצע למכירה מתוך אתר יד 2:

מס״ד	כתובת	כתובת	תאריך בדיקה	מהות	גודל	מחיר מבוקש ב-₪	מחיר מתואם לאחר מו״מ (5%) ב-₪	מחיר למ״ר מתואם ב-₪
1	בית וגן 4	בית וגן	19.10.2020	חנות/מסחר	70	1,299,000	1,234,050	-
2	זוננפלד 3	בית ישראל	19.10.2020	חנות/מסחר	60	1,700,000	1,615,000	26,917
3	מוריה	רוממה	19.10.2020	חנות/מסחר	220	7,000,000	6,650,000	30,227
4	עזה	רחביה	19.10.2020	חנות/מסחר	500	10,000,000	9,500,000	19,000
5		רמת שלמה	19.10.2020	חנות/מסחר	40	1,500,000	1,425,000	35,625
מחיר למ״ר מתואם, במעוגל								28,000

- שומות מכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה למסחר	הערות
נורית ג׳רבי	24/10/2019	30172/198	רח׳ יהודה הנשיא 2, פינת רח׳ יעקב פת, שכונת גוננים	16/05/2018	16,600 ₪ [8]	תוך התחשבות במיקום הסמוך לציר הרק״ל
יעקב פז	05/08/2019	30002/37-42	פינת הרחובות גד וליפשיץ, מתחם ״אולפן עציון״, שכונת גאולים-בקעה	13/01/2018	17,700 ₪	
נאוה סירקיס	11/07/2016	30188/16	מתחם הרכבת	01/10/2014	17,500 ₪	דמ״ש למסחר נאמד בסך של 173 ₪.

- נתוני שכירות:

עפ״י חוזה שכירות מיום 25/08/2013, ברחוב יהודה הנשיא 1, הושכרה חנות בשטח ריצפה של 43 מ״ר, תמורת 7,000 ₪ + מע״מ (כ-163 ₪ למ״ר).

14.32 סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית שנייה של שנת 2018:

מסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית השנייה של שנת 2018, שפורסמה ע״י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, ביום 30/07/2019, עולה כי שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע בנכסים מסחריים הינו 7.2%.

[8] הוצגו נתוני שווי עליהם התבססה הכרעת ג׳רבי.

14.33 <u>מקדם התאמה למיקום ביחס לעסקאות ההשוואה:</u>

שמאי המשיבה טען כי בשומת העוררת הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מיקום הנכס הנדון ביחס לנכסים נשוא עסקאות ההשוואה בסך של 5%. עסקאות ההשוואה בשומת העוררת אינן רלוונטיות כלל ביחס לנכס הנדון, שכן הן מתייחסות לנכסים הממוקמים בשולי מרכז העיר, בשונה מנכסי ההשוואה בשומתו הממוקמים ברובם במרכז העיר ירושלים ונהנים מתנועה ערה של הולכי רגל בכל ימות השבוע.

ההבדל במיקום בין שולי העיר למרכז העיר עולה גם בשומת העוררת (עסקה מיום 02/02/2017 רח' המלך ג'ורג' 29 ועסקה מיום 06/04/2017 רחוב רמב"ן 25), דהיינו, בנכסים הממוקמים בשולי העיר השווי למ"ר משמעותית נמוך יותר.

במקרה הנדון מיקומו של הנכס הנדון ביחס לעסקאות ההשוואה ונתוני הביקוש נחות יותר שכן הוא ממוקם מתחת למפלס רחוב המלך ג'ורג' ובחציו מתחת למפלס רחוב אגרון (יורדים 8 מדרגות). לפיכך, במקרה הנדון ולאור מיקומו הנחות של הנכס ביחס לנכסי עסקאות ההשוואה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 15%.

14.34 <u>ריכוז נתונים:</u>

מס"ד	מקור	מ"ר בנוי	דמ"ש
1	מידע נדל"ן	₪ 28,000	
2	יד 2 נתוני שכירות		₪ 200
3	יד 2 נתוני מכירה	₪ 28,000	
4	שומות מכריעות		₪ 160
ממוצע שווי למ"ר/דמ"ש למ"ר		₪ 28,000	₪ 180
ניתוח שווי בנוי		₪ 28,000	₪ 30,000 [9]
סה"כ שווי בנוי למ"ר מסחרי <u>בממוצע</u>		₪ 29,000	
בניכוי יזמות – 20%		₪ 24,167	
בניכוי עלות בנייה – 5,500 ₪ למ"ר		₪ 18,667 למ"ר מבונה	
שווי מ"ר מבונה בהתאם לשומות מכריעות		₪ 17,500	
ממוצע שווי מ"ר מבונה		₪ 18,083	
לאחר הפחתה בגין מיקום – 15%		₪ 15,371	
שווי מ"ר קרקע מבונה לנכס הנדון, במעוגל		₪ 15,400	

[9] 7.2% / (180 ₪ למ"ר לחודש x 12 חודשים) = 30,000 ₪.

14.35 <u>תחשיב ירידת ערך המקרקעין של שמאי המשיבה:</u>

מצב קודם			
מהות	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
סה"כ השטח המיועד להריסה הכלול בתחום הדרך המוצעת	53 מ"ר	₪ 15,400	₪ 816,200
מקדם דחייה i=6% ,n=15			0.4173
סה"כ מצב קודם			₪ 340,572

מצב חדש			
מהות	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
סה"כ השטח המיועד להריסה הכלול בתחום הדרך המוצעת	53 מ"ר	₪ 15,400	₪ 816,200
מקדם שווי דרך			0.1
שווי כדרך			₪ 81,620
מקדם דחייה i=6%,n=15			0.4173
סה"כ מצב חדש			₪ 34,057
סה"כ מצב קודם			₪ 340,572
ירידת הערך, במעוגל			₪ 307,000

15. <u>דיון והכרעה</u>

15.1 לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, להלן חוות דעתי לעניין הפגיעה בשווי המקרקעין, בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק, עקב אישורה של תכנית 101-0178129, למועד קובע 09/08/2018.

15.2 תכנית 101-0178129 נועדה ליצירת מסגרת תכנונית להתווית ה"קו הכחול" של הרכבת הקלה שהינו חלק ממערכת הסעת המונים מסילתית בירושלים. ה"קו הכחול" עובר בשכונות רמות, הר חוצבים, סנהדריה, תל ארזה, בוכרים, גאולה, מרכז העיר, טלביה, גוננים, פת, מלחה, תלפיות, ארנונה, גבעת המטוס, בית צפאפא וגילה.

15.3 תוואי ה"קו הכחול" משתרע על פני ארבעה מקטעים כדלקמן:

- <u>מקטע רמות</u> - לאורך שד' גולדה מאיר.
- <u>מקטע מרכז העיר</u> - לאורך רח' שמואל הנביא, רח' יחזקאל, רח' שטראוס, רח' המלך ג'ורג', רח' קרן היסוד, עד למתחם הרכבת.
- <u>מקטע שלוחת גילה</u> - ממתחם הרכבת לאורך דרך חברון ורח' רוזמרין.

- מקטע שלוחת מלחה - מצומת אורנים, דרך תוואי "כביש 34" ופארק גוננים, רח' פת, רח' דב יוסף, רח' בנבנישתי, פארק אלמליח, רח' אגודת ספורט הפועל ורח' מודעי.

15.4 הנכס הנדון מצוי ברחוב אגרון פינת רחוב המלך ג'ורג', בדרום מרכז העיר.

15.5 התכנית מציעה הריסת חלקים ממספר מבנים, שמרביתם אינם בעלי ערכים שימוריים, שלהלן: שטראוס 4, שטראוס/יפו, **קינג ג'ורג'/אגרון**, מתחם התחנה, דרך חברון 42, עמק רפאים 23, עמק רפאים 35, עמק רפאים 65, רח' נהוראי (מבנה עם ערכים שימוריים), שוק רמלה לוד במתחם תחנת מלחה.

15.6 **טיעון המשיבה בנוגע לשינויים מס' 29 ו-30 לתמ"מ 1** – לטענת נציגי המשיבה, במסגרת בחינת השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון את קיומם של שינויים מס' 29 ו-30 לתמ"מ 1 אשר נערכו ברמת פירוט גבוהה וסימנו את תוואי הרכבת הקלה בירושלים, לרבות בסביבת החלקה הנדונה. שמאי המשיבה אף טען בחוות דעתו כי תכנית 101-0178129 קיבעה הלכה למעשה את התכנון ל"קו הכחול" שהיה קיים במצב הקודם עפ"י שינויים מס' 29 ו-30 לתמ"מ 1, ולפיכך לא חלה ירידת ערך בגין אישור תכנית זו (לחלופין, הציג שמאי המשיבה חלופה לתחשיב ירידת הערך בהתעלם מהטיעון הנ"ל).

15.7 ב"כ העוררת השיב כי טיעון המשיבה בנוגע לתמ"מ 1 שינויים מס' 29 ו-30 אינו נכון מבחינה משפטית, שכן ועדת הערר קבעה כי תכנית 2155 ייעדה שטח במפלס הקרקע מעל הבנק לדרך מבלי לשנות את הייעוד המסחרי במפלס הבנק. לשיטתו, המשיבה התעלמה אף היא מהחלופה בשומת המשיבה לפיה לא חלה ירידת ערך בשל תמ"מ 1 שינויים מס' 29 ו-30, ואימצה את החלופה בשומת המשיבה לפיה נקבע תשלום פיצוי עבור 53 מ"ר, ואף שלמה בפועל לעוררת פיצוי בסך של 307,000 ₪ בהתאם לשומת המשיבה, לא כולל פיצוי עבור מחוברים אשר לגישתה ישולם במועד ההפקעה.

15.8 אקדים ואומר כי איני מקבלת את טיעון נציגי המשיבה בנוגע להיעדר פגיעה בנכס בשל סימון הרצועה לתכנון של הרכבת הקלה בשינויים מס' 29 ו-30 לתמ"מ 1, ואבאר:

15.9 בשומת המשיבה הוצגו שתי חלופות: הראשונה, לפיה השטח הנדון כבר סומן במצב הקודם לרצועת דרך בתמ"מ 1 שינויים מס' 29 ו-30, ולפיכך אין ירידת ערך מתכנית המצב החדש; השנייה, ככל שלא תובא בחשבון תמ"מ 1 שינוי מס' 29 כתכנית פוגעת קודמת, ובהתבסס על שטח מבנה אשר שונה ייעודו ממסחר לדרך של 53 מ"ר ועל אין פגיעה בנותר, נקבעה ירידת ערך על סך 307,000 ₪, נכון למועד הקובע.

15.10 בישיבת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מס' 9/2022, ביום 31/03/2022, בה נדונה תביעת הפיצויים דנן, ב"כ המשיבה המליץ לקבל את התביעה באופן חלקי ולאמץ את החלופה השנייה בשומת המשיבה, המתייחסת לירידת ערך בהתעלם מפגיעה הנובעת מתמ"מ 1 שינויים מס' 29

ו-30. עוד הדגיש ב"כ המשיבה כי הפיצוי שנקבע בחלופה השנייה מתייחס לירידת ערך הקרקע בלבד, כאשר בשלב ההפקעה העוררת תהיה זכאית לפיצוי נוסף בגין המבנה.

15.11 בסופו של דבר, המשיבה התעלמה מהחלופה הראשונה בשומת המשיבה, ואימצה את החלופה השנייה ואף שילמה לעוררת פיצוי בהתאם לחלופה זו, כסכום שאינו שנוי במחלוקת.

15.12 בהקשר זה ראוי לציין כי ועדת ערר לא התייחסה לחלופה הראשונה בהחלטתה, וקבעה הנחיות לשמאי המייעץ בסוגיה הנמצאת במחלוקת בין הצדדים הנוגעת לחלופה השנייה – שטח מבנה המיועד להפקעה והריסה.

15.13 לגופו של טיעון, בהתאם להוראות תמ"מ 1 שינוי מס' 29, נקבע כי רוחב הרצועה לתכנון בתוואי העובר בתחום שיועד לדרך (במקרה הנדון, דרך המלך ג'ורג') או למסילת ברזל עפ"י תכנית מאושרת ערב אישורה של תכנית זו (במקרה הנדון, תכניות 923 ו-2155), יהיה רוחב הרצועה כרוחב הדרך או מסילת הברזל כפי שנקבע באותה תכנית מאושרת, דהיינו, תכנית המצב החדש 101-0178129 קבעה במפורש הרחבה של הדרך הקיימת ובכך גם את רצועת התכנון בהתאם לתמ"מ 1 שינויים 29 ו-30. בקשר למבנה מתחת להרחבת דרך בתכנית 2155, נקבע ע"י ועדת הערר כי יש להתייחס גם לשטח זה במסגרת בחינת ירידת הערך.

15.14 לא זו אף זו, בהחלטת ועדת ערר בערר מס' 15/08 **לופס אסתר ו-36 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 18/05/2009 (להלן: "עניין לופס"), נדונו עררים בגין פגיעה נטענת במקרקעין עקב אישור תכניות תוואי הרכבת הקלה בירושלים. ועדת הערר דנה בטיעון המשיבה לפיו היות ולא הוגשה תביעה לפי סעיף 197 על אישור תמ"מ 1 שינוי מס' 29 והיות והמועד להגשת תביעה כאמור חלף והיא התיישנה, הרי יש לדחות את התביעות על התכניות המיישמות את תמ"מ 1 שינוי מס' 29, וקבעה כדלקמן:

"**תמ"מ 1/29 הינה תוכנית המתווה בקווים כלליים את תוואי הרכבת הקלה במרחב התכנון המחוזי של ירושלים בכלל. תוכנית זו אינה מפורטת ולא ניתן מכוחה להוציא היתרי בניה.**

ברמה המקומית הוכנה תוכנית 8000 (התוכנית הינה תוכנית בסמכות ועדה מחוזית) אשר הינה תוכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

...

תוכנית 9999 הינה תוכנית מפורטת לגבי מקטע אחד בלבד בתוכנית 8000 והוא הגשר המחבר בין שדרות הרצל לרחוב יפו בירושלים (גשר זה מכונה כיום "גשר המיתרים" או "גשר קלטראוה"). תוכנית זו פורסמה למתן תוקף פעמיים ביום 9.11.2004 ולאחר מכן ביום 8.11.2006.

תוכנית 9999 קובעת בעיקרה הוראות בינוי ועיצוב לגשר." (ההדגשה שלי, ד"ש)

ובהמשך:

"התזה המשפטית המובילה אותנו למסקנה, כי <u>יש להתעלם מתמ"מ 29/1 הינה התייחסות לתמ"מ 29/1 ולתוכניות 8000 ו – 9999 כ- "מהלך תכנוני אחד"</u>, המאפשר הגשת תביעה אחת על כלל התוכניות, לאחר אישור האחרונה מביניהן.

<u>תזה "מהלך תכנוני אחד" קובעת, כי במקרה בו שתי תוכניות מהוות מהלך תכנוני אחד, יש מקום להתייחס לצורך תביעה לפי סעיף 197 לשתי התוכניות כתוכנית אחת.</u>

חשוב להדגיש, כי באופן עקרוני, תביעה לפי סעיף 197 יש להגיש בגין כל תוכנית ותוכנית מאושרת, ואין מקום להמתין לסיומו של "המהלך התכנוני" על מנת להגיש את התביעה. זהו כאמור הכלל." (ההדגשות שלי, ד"ש)

ובהמשך:

"בענייננו אין חולק, כי הן תמ"מ 29/1 והן תוכניות 8000 ו- 9999 באו להשיג ולאפשר את אותה מטרה תכנונית - הקמת רכבת קלה בירושלים.

דבר היותן של התוכניות באות להשיג את אותה מטרה תכנונית ניתן ללמוד הן מניסוח דומה של מטרות התוכנית בשתי התוכניות, הן ממסמכי התוכניות וכן מפרוטוקולי הדיונים בתוכניות בפני מוסדות התכנון, מהם עולה בברור כי מתכנני תמ"מ 29/1 ראו לנגד עיניהם את שתי התוכניות כמהלך אחד.

הנה כי כן, הכלל הבסיסי, כי שתי התוכניות באות לממש מטרה תכנונית אחת מתקיים."

ובהמשך, לסיכום:

"אשר על כן, אנו קובעים כי תמ"מ 29/1 ותוכניות 8000 ו-9999 מהוות מהלך תכנוני אחד, אשר יש להתייחס לפגיעה מכוח תוכניות אלו כמקשה אחת."

15.15 בתקנון תמ"מ 1 שינוי מס' 29 נקבע כי מטרת התכנית הינה "**<u>לאפשר פיתוח של מערכת הסעת המונים ברכבת קלה בכדי ליתן מענה לבעיות הצפיפות התחבורתית בירושלים</u> רבתי ..., וכל זאת על ידי:**

1. **<u>התווית רשת מסילות עבור הרכבת הקלה.</u>**
2. **קביעת שמירה ויעוד שטחים לרשת המסילות ...**
3. **<u>קביעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מפורטות לביצוע התכנית.</u>**
4. **קביעת הוראות והנחיות לשמירת איכות הסביבה ...**
5. **קביעת תחום הסטיות המותרות מתכנית זו.**
6. **קביעת הוראות למעקב ובקרה."**. (ההדגשות שלי, ד"ש)

15.16 בתקנון תכנית 101-0178129 נקבע כי מטרת התכנית הינה "**יצירת מסגרת תכנונית להתווית ה"קו הכחול" של הרכבת הקלה שהינו חלק ממערכת הסעת המונים מסילתית בירושלים**",

קרי מטרת התכנית דומה לזו של תמ"מ 1 שינוי מס' 29, כאשר בדברי ההסבר של תכנית מס' 101-0178129 צוין כי: "**הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים מהווה חלק ממערך התחבורה העירוני של העיר ירושלים ושל מערך הרכבת הקלה אשר אושר במסגרת תמ"מ 29/1.**", ובהתאם לכך, לפי ההחלטה בעניין לופט ניתן לראות בתכנית הנדונה והשינויים 29 ו-30 לתמ"מ 1 כ"מהלך תכנוני אחד", אשר יש להתייחס לפגיעה מכוח תוכניות אלו כמקשה אחת.

15.17 לאור האמור לעיל, יש לבחון את ירידת הערך בנכס בהתעלם מפגיעה הנובעת משינויים 29 ו-30 לתמ"מ 1, ככל שקיימת, בהתאם לחלופה השנייה בשומת המשיבה, אשר כאמור אומצה ע"י המשיבה ושילמה פיצוי בהתאם לה, הכל בהתאמות המתבקשות, לרבות, בנוגע לשטח, ערכי שווי וראשי נזק, כפי שיפורט בהמשך.

15.18 **השטח הרלוונטי לבחינת ירידת הערך** – שמאי העוררת טען לשטח נטו של 111.5 מ"ר (124 מ"ר ברוטו, במעוגל), עפ"י מדידה שנערכה ע"י משרד משה בן משה – אדריכלים ומעצבים (להלן: "מדידה מטעם העוררת"), ואילו שמאי המשיבה טען לשטח של 53 מ"ר ברוטו, עפ"י מדידה שנערכה ע"י משרד מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ (להלן: "מדידה מטעם המשיבה").

15.19 השטח בשומת העוררת (124 מ"ר ברוטו) מתייחס לשטח הבנוי בתחום השטח המסומן להרחבת דרך בתכנית 2155 ובתחום השטח המסומן לדרך מוצעת בתכנית 101-0178129. לעומת זאת, השטח בשומת המשיבה (53 מ"ר ברוטו) מתייחס אך ורק לשטח הבנוי בתחום השטח המסומן לדרך מוצעת בתכנית 101-0178129.

15.20 ועדת הערר דנה בסוגיית השטח וקבעה בהחלטתה מיום 11/05/2023, כי "**לאור כל האמור, הרי שאיננו מקבלים את טענת המשיבה בהקשר זה ועל כן יש לבחון את ירידת ערך המקרקעין כולל השטח שנמצא מתחת להרחבת הדרך בתכנית 2155.**" (ההדגשה שלי, ד"ש)

15.21 בהתאם לאמור, נתבקשתי לבחון את ירידת ערך המקרקעין כולל השטח שנמצא מתחת להרחבת הדרך בתכנית 2155, קרי בהתאם לשטח שנקבע בשומת העוררת – 111.5 מ"ר (כ-124 מ"ר ברוטו).

15.22 יובהר כי השטח הנ"ל של 124 מ"ר ברוטו תואם לסך השטח המתקבל הן מהמדידה מטעם העוררת והן מהמדידה מטעם המשיבה, ולפיכך אני מאמצת שטח זה, כאמור.

15.23 **אופן בחינת ירידת הערך** – שמאי העוררת אמד את ירידת הערך כהפרש בין שווי השטח הבנוי במצב הקודם (184 מ"ר נטו) לבין שוויו במצב החדש (72.5 מ"ר נטו), כאשר ליתרת השטח המיועד להפקעה והריסה במצב החדש (111.5 מ"ר נטו) ייחס שווי אפס, זאת בתוספת פיצוי בגין פגיעה בשטח הנותר (72.5 מ"ר נטו), כתוצאה מפגיעה בפוטנציאל מסחרי ועלויות התאמה ושיקום השטח הנותר ותוספת בגין אובדן השקעות קיימות בשטח סניף הבנק (204 מ"ר ברוטו).

15.24 לעומתו, נציגי המשיבה טענו כי יש לדחות את הטענה לפיצויים בגין פגיעה במחוברים ולאובדן השקעות, שכן טענה זו אין מיקומה במסגרת תביעת לפיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק, אלא במסגרת תביעת פיצויי הפקעה, ובהתאם לכך, שמאי המשיבה ערך תחשיב אומדן ירידת הערך בנכס לפי שווי מרכיב הקרקע בלבד בשני מצבי התכנון.

15.25 מקובלת עליי גישת המשיבה לפיה פיצוי בגין מחוברים יחושב וישולם במסגרת תביעה לפיצויי הפקעה, ואבאר:

15.26 בסעיף 197 (א) לחוק התו"ב נקבע, כי:

"נפגעו על ידי תכנית, <u>שלא בדרך הפקעה</u>, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200." (ההדגשה שלי, ד"ש)

15.27 בפסק דינו של בהמ"ש העליון בתיק עא 474/83 **הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים, ראשון לציון נ' עזרא חממי**, מיום 10/08/1987, נפסק כי שינוי ייעוד מכוח תכנית, הפוגע בשוויים של המקרקעין, ושאין להגשימו אלא בדרך הפקעה עתידה, עשוי לזכות את הבעלים בפיצוי דו-שלבי, פעם אחת - בשל שינוי הייעוד, ופעם שנייה - בשל ההפקעה, ונקבע כדלקמן:

"תכנית, כמשמעותו של מונח זה לפי חוק התכנון והבניה, אשר שינתה ייעודם של מקרקעין, כגון שהפכה שטח המיועד לבנייה לשטח ציבורי ירוק או לשטח עליו ייבנה מוסד ציבורי, עשויה לזכות את בעליהם של המקרקעין בפיצויים מכוח האמור בסעיף 197(א) לחוק האמור, אם יוכח, למשל, כי המקרקעין נפגעו על-ידי התכנית, מאחר שערכם פחת בשל שינוי הייעוד.

לעניין זה אין נפקא מינה, ששינוי הייעוד נושא עמו אופי מסוג כזה, שאין להגשימו אלא בדרך ההפקעה העתידה: אם המדובר, למשל, בהקמת מוסד ציבורי, הרי לא תהיה אפשרות לבצע את הבנייה של המוסד אלא אחרי הפקעת המקרקעין. אולם הפגיעה בנכס היא מיידית ואינה קשורה לביצועה של ההפקעה העתידה (אשר לעתים אין לדעת בוודאות אימתי תבוצע), שהרי כל קונה פוטנציאלי ייתן דעתו לייעוד החדש ולהגבלות הנובעות ממנו ולא ישלם תמורת המקרקעין אלא את המחיר התואם את הייעוד הנוכחי והמעודכן, כפי שהוא הוגדר על-פי התכנית החדשה.

אין בכך כדי לגרוע מן הזכות לקבל בעתיד גם פיצויים עבור ההפקעה לכשתבוצע, כי כאשר תבוצע ההפקעה תהיה בזו משום שלילת הבעלות, המזכה בפיצויים מכוח הוראותיו של החוק; אך שיעור הפיצויים עבור ההפקעה העתידה, כאשר תבוצע, יחושב כבר על יסוד ערכם של המקרקעין אחרי שינוי הייעוד, ועל-כן לא יהיה בשיעור הפיצויים עבור ההפקעה, כשלעצמו, כדי לבטא את הפגיעה אשר בה נפגע נכס המקרקעין בהשוואה לשוויו ערב התכנית החדשה, ששינתה את ייעוד המקרקעין.

<u>מכאן, כי שינוי ייעוד מכוח תכנית, הפוגע בשוויים של מקרקעין, עשוי לזכות את הבעלים בפיצוי דו-שלבי, הפעם האחת בשל שינוי הייעוד והפעם השנייה בשל ההפקעה.</u>

<u>אם הרשות המקומית מבקשת למנוע את כפל הטיפול בנושא הפיצויים, היא יכולה לבצע את ההפקעה מיד עם תחילתה של התכנית ובמקביל לכניסתה לתוקף.</u>" (ההדגשה שלי, ד"ש)

15.28 סוגיית תשלום פיצוי בגין מחוברים נדונה בהחלטת ועדת ערר 904/17 **מולי ויהודה בן חמו נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גלבוע**, מיום 21/05/2019, בה נקבע כדלקמן:

"אף בעניין זה אין לקבל השגתם. <u>הפיצוי בגין המחוברים יחושב וישולם לעת הריסתם</u>. ודוק, זכותם של העוררים לפיצוי דו שלבי לא נשללה ובפועל אכן מוצתה בהגישם תחילה תביעה לפי הסעיף 197 לחוק. <u>אין פירוש הדבר חובה לשום גם רכיבים שיש לפצות בגינם לעת ההפקעה.</u>" (ההדגשות שלי, ד"ש)

15.29 מקרים שונים נוספים נדונו בהכרעות שמאים מכריעים בהן נקבע כי קביעת פיצוי בגין מחוברים תיערך במסגרת תביעת ההפקעה, לרבות הכרעת יעקב פז, מיום 17/03/2022, בנכס הממוקם במושב ברק והידוע כגו"ח 20770/40, והכרעת גבע בלטר, מיום 04/07/2017, לנכס במרכז רפואי קפלן ברחובות, הידוע כגוש 3815 חלקות שונות, בה נקבע כדלקמן:

"במצב החדש תכנית מח/145/ג מסמנת בניינים להריסה ברצועה להרחבת הדרך.

המבנים משמשים כיום למגורי סגל ומרפאות.

מאחר ולא פורסם צו הפקעה ואין צורך מיידי בהריסת המבנים, וניתן לעשות בהם שימוש בשנים הקרובות, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי את הפיצוי בגין המבנים להריסה יש לקבוע בעת קביעת פיצויי ההפקעה."

15.30 בסעיף 6.3 א' לתכנית המצב החדש, בנוגע ל"סימון בתשריט: להריסה", נקבע כלהלן:

"המבנים והקירות המסומנים בתשריט ובנספח תנועה ופיתוח להריסה, <u>יהרסו במלואם או באופן חלקי, בהתאם לשיקול דעתו של הגורם המוסמך, ככל שנדרש לביצוע תכנית זו</u>." (ההדגשה שלי, ד"ש)

15.31 מהאמור לעיל עולה כי במועד אישור התכנית קיימת ודאות בנוגע להיקף השטח ששונה ייעודו ממסחר לדרך, אך קיימת אי-ודאות בנוגע להיקף השטח שייהרס, אם בכלל, הנתון לשיקול דעתו של הגורם המוסמך. כפועל יוצא מכך, קיימת אי-ודאות בנוגע להיקף עלויות ההתאמה לשטח הנותר, ככל שיהיו.

15.32 לאור אי-הוודאות האמורה, תיבחן הפגיעה במחוברים, ככל שתהיה, במסגרת תביעת ההפקעה, לרבות שווי המבנה שיוחלט להרסו ופגיעה במערכות השונות בשטח הנותר.

15.33 הכרעתי זו תתייחס לירידת ערך המקרקעין כתוצאה משינוי הייעוד של שטח הנכס ממסחר לדרך, כאשר ממועד אישור התכנית ועד למועד הצפוי להפקעת והריסת חלק המבנה הנדון, יובא בחשבון שימוש ביניים בנכס.

15.34 **מהות הפגיעה** – תכנית 101-0178129 שינתה את ייעוד רצועת הקרקע מהחלקה לאורך הגבול הדרום מערבי של החלקה הפונה לרחוב המלך ג'ורג', מאזור מגורים 2 להרחבת דרך מוצעת, ובהתאם להוראותיה סומן חלק מהנכס בשטח של 124 מ"ר להפקעה והריסה, כאשר חלק מהשטח המסומן להריסה מצוי בתחום הרחבת הדרך המוצעת הנ"ל, ויתרת השטח מצויה בתחום דרך מאושרת לפי תכנית 2155. לפיכך, הפגיעה באה לידי ביטוי משינויי ייעוד חלק משטח הנכס ממסחר לדרך.

15.35 בנוגע ליתרת שטח הנכס, לטענת שמאי העוררת, תכנית 101-0178129 גרמה להקטנת החזית המסחרית לרחוב אגרון מ-15.85 מ' ל-5.05 מ', ללא שינוי בעומק של 11 מ', ולפיכך, מדובר בפגיעה בניצול הכלכלי היעיל של הפוטנציאל המסחרי, אשר הוערכה על ידו בשיעור של 15%.

15.36 מבחינת מאפייני היחידה נשוא השומה בשני מצבי התכנון מתקבל כי במצב הקודם מדובר ביחידה בשטח של כ-204 מ"ר ברוטו ובמידות של כ-11.5 מ' x כ-18 מ', ובמצב החדש מדובר בשטח של כ-80 מ"ר ברוטו [10] ובמידות של כ-11.5 מ' x כ-7 מ'.

15.37 מהאמור לעיל עולה כי במצב החדש תיווצר יחידה מסחרית בשטח של 80 מ"ר, לאחר הריסת החלק מהמבנה, עם יחס חזית/עומק של כ-1.0 / 1.65, דהיינו, יחידה בעלת שטח ומידות אפקטיביים ששוויה אינו יורד משוויה במצב הקודם. לפיכך, אני סבורה כי אין פגיעה בשימוש המסחרי של השטח הנותר.

15.38 יובהר כי השטח שיועד להפקעה והריסה הינו החלק הדרום מערבי בנכס, שהינו בעל חשיפה מוגבלת בשל היותו מתחת למפלס הרחובות הגובלים, אולם השטח הנותר במצב החדש הינו החלק הצפון מזרחי בנכס, שהינו בעל חשיפה לכביש.

15.39 **שווי דרך במצב חדש** – שמאי העוררת ציין בדיון כי היה ניסיון למכירת הנכס שלא צלח, שכן אף קונה לא ירצה לרכוש נכס עם הפקעה והריסה. לגישתו, חרף קיומן של הכרעות לפיהן נקבע שווי דרך בשיעור של 10%, אף קונה לא ירכוש דרך. יש אסכולה של שמאים שקובעים שדרך שווה 0 ולפיכך כל ירידת הערך כרגע היא לשווי המקרקעין ולא הקרקע.

15.40 בקווים המנחים של השמאי הממשלתי, פרק ג' בנושא "עריכת שומות לדרכים", נקבע, במסגרת העקרונות לשומת דרכים, כדלקמן: "**לנוכח העדר תשתית תיאורטית מוצקה לחישוב שוויה של דרך ולנוכח הצורך לקבוע מנגנון אחיד לקביעת שווי לצרכים שונים הקשורים ברישום**

[10] לאחר הפקעת והריסת שטח של 124 מ"ר ברוטו כאמור לעיל.

חשבונאי לאומי, חישוב פיצויים וכיוצא באלה, תקבע שיטה לשומת קרקע לדרך המתבססת על המקובלות והנוהגים ככל שנשתרשו בארץ ובעולם".

15.41 בסעיף 4 העוסק בערך מרכיב הקרקע לדרך, נקבע במסגרת סעיף קטן ב', כדלקמן: "**קרקע המשמשת לדרך עירונית (המצויה בתוך המרקם העירוני וגובלת במגרשי בניה) - דרך עירונית היא דרך המשמשת לגישה אל מגרשים אשר יוצרים את תמהיל השימושים העירוני. ערך מרכיב קרקע לדרך עירונית יחושב לפי 10% משווי קרקע בייעוד הנפוץ בסביבתה (מגורים, תעשייה וכיו"ב) זאת בהתאם לנוהג שנשתרש בישראל אך לא פחות משווי קרקע חקלאית משוללת זכויות מים וללא פוטנציאל לשינוי יעוד. בהערכת שוויה לא יובאו בחשבון התאמות לאי סחירות, לצורה הפיזית של הדרך, ולרמת האינטנסיביות של השימוש בה כדרך.**"

15.42 לאור האמור לעיל ובהתאם לפסיקה, יובא בחשבון שווי הדרך, במצב חדש, לפי מקדם 0.1 מהשווי למסחר בנכס.

15.43 **זמן משוער לביצוע התכנית** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לצפי הזמן עד לביצוע התכנית. לגישת שמאי המשיבה, מועד ביצוע התכנית הינו המועד בו יתאפשר להוציא היתר בנייה ולבצע את העבודות ולא מועד הפעלת קו הרכבת הקלה, ולטענתו, יש להתייחס למועד שצוין במפורש בסעיף 7.2 להוראות תכנית 101-0178129 כנקודת ייחוס לזמן הדחייה, קרי 15 שנים מיום אישורה.

15.44 לעומת זאת, נציגי העוררת טענו כי סעיף 7.2, אליו הפנו נציגי המשיבה, מתייחס לזמן משוער, כך שהזמן שנקבע בסעיף זה אינו מחייב. לגישתם, אדם סביר היה צופה שהתכנית תצא לביצוע בזמן קצר יחסית, כפי שאף קרה בפועל.

15.45 כתמיכה בעמדתה, המציאה העוררת אסמכתאות בעניין קידום הליכי ההפקעה וההריסה, הראשונה, פרוטוקול מיום 06/07/2023; והשנייה, פרוטוקול מיום 26/07/2023.

15.46 בנוסף, הפנתה העוררת לפסיקות הנוגעות לסעיף תקופת ביצוע בתכניות, שלהלן:

- בג"צ 1636/92 **העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז תל-אביב**, מיום 14/10/1994 (להלן: "פס"ד העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה").
- בג"צ 43/79 **לילי גולדנברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מרחב תל-אביב**, מיום 04/06/1979.
- בג"צ 188/63 **תופיק סעיד בצול ושיך מחמד עבד אל מג'יד אלאזהרי נ' שר הפנים ו-2 אח'**, מיום 10/02/1965.
- הפ 1245/07 **הרוניאן כורש נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א**, מיום 05/08/2009.

15.47 אקדים ואומר כי איני מקבלת את גישת נציגי המשיבה לפיה יש לקבוע את תקופת הדחייה לצורך ביצוע התכנית בהתאם ל"זמן המשוער" שנקבע בסעיף 7.2 להוראות התכנית, ואבאר:

15.48 בפס"ד העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נדון סעיף "המועד המשוער לביצוע התכנית", ונקבע כדלקמן:

"ההכרעה בשאלה אם המועד המשוער לביצועה של תכנית, הנקבע מכוחו של סעיף 84 לחוק, הינו מחייב או מנחה, תלויה בתכליתו של הסעיף, המורה על קביעתו של המועד. עמדת המשיבות, כאמור, היא, ש"התאריך המשוער" לביצוע תכנית, האמור בסעיף 84 לחוק, אינו יכול להתפרש אלא כמועד מנחה. <u>השקפה פרשנית זו עומדת במבחן המקובל</u> (המובא בדבריו של השופט ברנזון, בפרשת בצול [4]) <u>לסיווגו של המועד האמור כמנחה</u>: בסעיף 84 לא נאמר, כי בחלוף המועד שנקבע בה לביצועה לא תהא עוד התכנית בת-ביצוע, ואין הסעיף קובע כל סנקציה על ביצועה של תכנית לאחר שחלף המועד המשוער. <u>אך עיקרו של דבר הוא, שבהקשרו הענייני אין המועד האמור יכול להתפרש כמועד מחייב</u>: סעיף 84 אינו קובע מה דינה של תכנית בניין עיר שהזמן המשוער שנקבע לביצועה חלף; וקבלת עמדת העותרים, שתכנית כזאת חדלה מלהתקיים, הייתה מחייבת להניח אפשרות לקיומו של חלל ריק תכנוני. זו תוצאה בלתי נסבלת, והדעת אינה נותנת כי לכך יכול היה המחוקק להתכוון. <u>על כורחך אתה אומר, כי משלא הורה המחוקק מה דינה של תכנית שחלף הזמן שנקבע לביצועה, ומה ההסדר המשפטי שיתפוס את מקומה, מתחייבת המסקנה, שהמועד המשוער לביצועה של תכנית, הנקבע לפי הוראתו של סעיף 84, אינו אלא בגדר הנחיה לרשויות התכנון</u>." (ההדגשות שלי, ד"ש)

15.49 מקרה נוסף נדון ע"י בהמ"ש העליון בתיק עע"ם 6486/10 **ד"ר עוזר אהרן ברגר נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה הוד השרון**, מיום 25/12/2011, בו נקבע כדלקמן:

"העותרים טענו עוד כי המועד לביצוע התוכנית המקורית היתה 10 שנים, ואלה חלפו עברו. משכך, לטענת העותרים ההפקעה נעשתה בחוסר סמכות. <u>בית משפט קמא דחה טענה זו וציין כי הלכה פסוקה היא כי המועד הקבוע לביצוע תוכניות הוא מועד משוער ולא מועד מחייב</u>, וכי באין סנקציה מפורשת על סטייה ממנו, אין משמעות לאיחור בביצוע התוכנית, מעבר למועד שנקבע בה. <u>עוד צוין כי במקרה דנן אין הוראה מפורשת בתוכנית המתייחסת לתוצאה של סטייה מלוח הזמנים שבתוכנית</u>. מאחר ואין הוראה שכזו, הרי שהתוכנית אינה מתבטלת ואיננה פוקעת עם חלוף הזמן שנקבע לביצועה. חלוף הזמן אינו מעיד בהכרח על היעדר צורך ציבורי. <u>ניתוח זה מקובל עלינו</u>." (ההדגשות שלי, ד"ש)

15.50 בסעיף 7.2 להוראות התכנית, בנוגע ל"מימוש התכנית", נקבע כי **"זמן משוער לביצוע התכנית, בתוך 15 שנים מיום אישורה."**, ללא פירוט נוסף.

15.51 מן המקובץ לעיל עולה כי בנסיבות המקרה הנדון אין לראות בהוראת התכנית לעניין המועד המשוער לביצועה כמועד מחייב, אלא מועד מנחה בלבד, שכן ניתן להקדים או לדחות את מועד ביצוע התכנית ביחס למועד המשוער.

15.52 בהתחשב בהיקף הפרויקט המוצע בתכנית 101-0178129, כפי שפורט לעיל, המתפרש על ארבעה מקטעים שונים העוברים בתחום מספר רב של שכונות, קונה סביר היה מייחס צפי למשך זמן עד לביצוע התכנית של 6 שנים.

15.53 בהקשר זה אפנה לגמישות בהתניות לביצוע התכנית אשר נקבעו בסעיף 7.1 לתקנון התכנית לעניין "שלבי ביצוע", בהן נקבע בנוגע להיתר בנייה כי "**הגורם המוסמך יהיה רשאי לבצע את התכנית בהינף אחד או בשלבים בהתאם לשיקולים תכנוניים, הנדסיים וסביבתיים ועפ"י מגבלות תקציב**" (ההדגשה שלי, ד"ש), וכן נקבע כי תחילת ביצוע העבודות מותנת אך ורק ב"**פרסום הודעה לציבור ברחובות הסמוכים לקטע הביצוע או לקטע המשנה ובו יפורטו שינויים והמגבלות שייגרמו עקב ביצוע העבודות**".

15.54 חיזוק להכרעתי שלעיל, בנוגע למשך הזמן עד לביצוע התכנית, אני מוצאת בבדיקה שערכתי בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, שם נמצאה בקשה להיתר מס' 2023/0328.00, הנמצאת בשלבי רישוי (הבקשה הוגשה ביום 06/07/2023), ל"**הריסה חלקית של מבנה בעל קומה אחת, הנמוך ממפלס הרחוב, לטובת מקטע 41 של הקו הכחול של הרק"ל**". חיזוק נוסף ניתן לייחס לפרוטוקולים שהוצגו מטעם העוררת בנוגע למו"מ בנושא קידום הריסת השטח הנדון מהנכס.

15.55 **שימוש ביניים** – בהתחשב בשימוש הביניים שניתן לבצע במשך הזמן עד לביצוע התכנית, כפי שנקבע לעיל – 6 שנים, הובאה בחשבון במסגרת אומדן שווי המצב החדש תרומת שימוש הביניים לשווי המצב החדש, בהתחשב בדמ"ש מקובלים לנכס הנדון ובתנאים שנקבעו במסגרת תכנית המצב החדש.

15.56 לאחר שבחנתי את כלל נתוני השווי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים ונתוני שווי נוספים, אני סבורה כי ניתן להעריך את דמי השכירות החודשיים למ"ר מסחרי בנכס הנדון בגבולות של 160 ₪.

15.57 בנסיבות המקרה הנדון, אני סבורה כי יש לייחס הפחתה בגין סיכון ואי-ודאות עבור תרומת שימוש הביניים לשווי הנכס במצב החדש, מהטעמים הבאים: **ראשית**, בתשריט תכנית מס' 101-0178129 סומן חלק מהנכס להריסה לצורך ביצוע הקו הכחול של הרק"ל, עניין אשר יגרום לקשיים במציאת שוכר שיסכים להתניית השכירות בפינוי במועד שבו הרשות תחליט להפקיע ולהרוס החלק מהנכס; **שנית**, השכרת הנכס לשוכר כלשהו עשויה להיות כפופה להתאמת הנכס למטרת השכירות, כאשר עלויות אלו ירדו לטמיון במועד שבו הרשות תחליט להפקיע ולהרוס חלק מהנכס, ולפיכך יהא צורך לפצות את השוכר לגבי השקעות שהשקיע עם כניסתו לנכס.

15.58 לאור המפורט לעיל, מצאתי לנכון לייחס הפחתה בשיעור של 50% מדמי השכירות שנקבעו לעיל, במסגרת אומדן תרומת שימוש הביניים.

15.59 **שיעור ההיוון** – הובא בחשבון שיעור היוון של 7.2%, בהתאם לשיעור תשואה ממוצע בנכסים מסחריים, בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית השנייה של שנת 2018, שפורסם ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, ביום 30/07/2019.

15.60 **ערכי שווי** – שמאי העוררת טען לשווי של 38,100 ₪ למ"ר בנוי למסחר נכון למועד הקובע, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר שטחי מסחר בשלושה אזורים שונים, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

15.61 בהתחשב בפרמטרים (רווח יזמי ועלות בנייה) אשר שימשו את שמאי המשיבה לחילוץ שווי קרקע, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 26,250 ₪ [11].

15.62 לעומת זאת, שמאי המשיבה טען לשווי של 29,000 ₪ למ"ר בנוי למסחר ושווי של 15,400 ₪ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על ניתוח נתוני עסקאות מכר ונתוני היצע לשכירות ולמכר שטחי מסחר והכרעות שמאים מכריעים, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

15.63 לשיטת שמאי המשיבה, בניגוד למרכז העיר ורחובות מרכזיים ושכונות מגורים, רחוב אגרון מהווה ציר שמשמש בעיקר לתנועת כלי רכב ליציאה מהעיר ומאופיין בתנועת הולכי רגל דלה.

15.64 לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, לרבות כלל נתוני השווי וניתוח הנתונים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, אני מאמצת את השווי שנקבע בשומת המשיבה על סך 15,400 ₪ למ"ר מבונה למסחר בנכס הנדון.

15.65 חיזוק להכרעתי הנ"ל ניתן למצוא בהכרעה בהשגה ראשונה, מיום 19/05/2022, לנכס המצוי בקרבת הנכס הנדון, ברחוב המלך ג'ורג' 47, הידוע כגו"ח 30037/132, בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 16,000 ₪, נכון למועד הקובע 21/01/2019. השווי האמור נקבע בהתבסס על גישת ההשוואה לנכסי מסחר בנויים באזור מרכז העיר, תוך חילוץ מרכיב הקרקע, ולאחר בדיקת סבירות לפי שומות מכריעות במרכז העיר וערכי דמ"ש למ"ר מסחר לאורך רחוב המלך ג'ורג'.

15.66 יובהר כי על ההכרעה בהשגה ראשונה הנ"ל הוגשה השגה לועדת השגות, אשר בהחלטתה מיום 23/01/2024 דחתה את ההשגה והתירה את הכרעת השמאי המחוזי מיום 19/05/2022 על כנה.

15.67 בהכרעה בהשגה ראשונה נקבע כי השווי הנ"ל משקף דמ"ש של 160 ₪ למ"ר בנוי למסחר, שהינו סביר ביחס לדמ"ש למ"ר מסחר לאורך רחוב המלך ג'ורג' הנעים בטווח של 120 ₪ - 200 ₪, תלוי מיקום וחשיפה.

15.68 בנוסף, בחלקה הנדונה, נמצאת בהליכי תכנון (לאחר הפקדה) תכנית מס' 101-0555011 שמטרתה התחדשות עירונית בצומת הרחובות אגרון - המלך ג'ורג'. התכנית מציעה הריסת

[11] 5,500 ₪ - (120% / 38,100 ₪) = 26,250 ₪ למ"ר מבונה.

הבניין הקיים והקמת מגדל למגורים, מסחר, מלונאות ומבני ציבור מעל מספר קומות למרתפי חניה.

15.69 במסגרת הכנת התכנית האמורה נערך נספח לטבלת הקצאות ואיזון (נספח מחייב), במסגרתו נערך, בין היתר, ניתוח נתוני שווי למסחר ונקבע שווי של 25,000 ₪ למ״ר בנוי ממוצע ושווי של 11,200 ₪ למ״ר מבונה, נכון למועד הקובע 30/08/2023.

15.70 לאור האמור והמפורט לעיל, בהתחשב במיקום הנכס הנדון בקומת הקרקע, עם חזית הפונה לרחוב אגרון בלבד, במפלס נמוך ממפלס הרחוב, הובא בחשבון שווי של 15,400 ₪ למ״ר מבונה למסחר, נכון למועד הקובע 09/08/2018.

15.71 **תחשיב ירידת הערך**

מצב קודם			
מהות	שטח מבונה	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח בייעוד מסחר	204 מ״ר	15,400 ₪	3,141,600 ₪
שווי מצב קודם			**3,141,600** ₪

מצב חדש			
מהות	שטח מבונה	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח בייעוד מסחר	80 מ״ר	15,400 ₪	1,232,000 ₪
שטח מיועד להריסה	124 מ״ר	1,540 ₪	190,960 ₪
דמ״ש בתקופת הביניים [12]			563,922 ₪
שווי מצב חדש			**1,986,882** ₪

חישוב ירידת הערך	
שווי מצב קודם	3,141,600 ₪
שווי מצב חדש	1,986,882 ₪
אומדן ירידת הערך	**1,154,718** ₪

[12] לפי דמ״ש 160 ₪ למ״ר x 0.5 = 80 ₪ למ״ר, בהתחשב בשטח של 124 מ״ר, לתקופה של 6 שנים לפי שיעור של 7.2%.

16. <u>חוות דעת</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי הפגיעה שנגרמה לעוררת עקב אישורה של תכנית מס' 101-0178129, למועד קובע 09/08/2018, הינה **בסך של 1,154,718** ₪.



שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה